

Richtlinien für die Vergabe von Grundstücken und Wohnungen für den Neubau von selbst genutztem Wohneigentum im Gebiet der Stadt Friedberg (Baulandmodell Friedberg) vom 15.05.2025

Präambel

Die Stadt Friedberg verfolgt mit den Richtlinien das Ziel, den sozialen Zusammenhalt der Bürgerinnen und Bürger der Stadt sowie neu hinzukommender Menschen zu stärken bzw. zu festigen, ausgewogene Einwohnerstrukturen herzustellen und jungen Familien eine Bleibeperspektive in der Stadt zu bieten. Ohne diese Richtlinien wäre die in der Stadt verwurzelte Bevölkerung zu großen Teilen nicht in der Lage, Grund und Boden zu Wohnzwecken oder Wohnungseigentum (Eigentumswohnungen) zu erwerben und die Bebauung zu finanzieren. Die Stadt Friedberg grenzt unmittelbar an das Stadtgebiet von Augsburg an und befindet sich im Einzugsbereich der Landeshauptstadt München. Aktuelle Bevölkerungsprognosen des Bayerischen Landesamts für Statistik prognostizieren für die Stadt eine „stark zunehmende“ Bevölkerungszahl. Dabei ergibt sich das Wachstum allein aus einem positiven Wanderungssaldo, während die natürliche Bevölkerungsbewegung negativ ist. Ein Teil der am Ort verwurzelten Bevölkerung kann den Druck neu hinzukommender und oft zahlungskräftiger Menschen nicht standhalten und ist gezwungen, die Heimatstadt zu verlassen. Mit den Leitlinien soll diesem Trend entgegengewirkt werden und vorwiegend Familien mit geringem und mittlerem Einkommen und mehrjähriger Bindung zur örtlichen Gemeinschaft eine dauerhafte und nachhaltige Sesshaftigkeit in der Stadt ermöglicht werden. Neben der Förderung einkommensschwächerer Personengruppen werden durch die Richtlinien die Integration neu hinzukommender Menschen durch Ortskundige und in der örtlichen Gemeinschaft verwurzelte Bürgerinnen und Bürger gefördert.

Der Europäische Gerichtshof hat in einer grundlegenden Entscheidung aus dem Jahre 2013 anerkannt, dass die Zielsetzung, den Immobilienbedarf der weniger begüterten einheimischen Bevölkerung zu befriedigen, insbesondere denjenigen sozial schwacher Personen und junger Haushalte sowie alleinstehender Personen, die nicht in der Lage sind, ausreichend Kapital für den Kauf oder die Miete einer Liegenschaft in der Heimatgemeinde aufzubauen, zwingende Gründe des Allgemeininteresses darstellen und eine Beschränkung von Grundfreiheiten rechtfertigen.

Auf Grundlage dieser Erwägungen, der Rechtsprechung des Europäischen Gerichtshofs und des zwischen der Bundesrepublik Deutschland und der Europäischen Kommission abgestimmten Leitlinienmodells hat der Stadtrat der Stadt Friedberg am 29.06.2017 erste Richtlinien beschlossen, verfügbares Bauland in einem von der Stadt festgelegten Umfang zu vergeben. Aufgrund der zwischenzeitlich vorliegenden Anpassungsmöglichkeiten werden die Richtlinien aktualisiert.

Die Stadt legt für jedes Baugebiet fest, welche Grundstücke bzw. Wohnungen für das Baulandmodell nach den nachfolgenden Richtlinien zur Verfügung stehen sollen. Sie legt bei Ausschreibung der Grundstücke bzw. Wohnungen den jeweiligen Kaufpreis (Erschließungsbeiträge für Straße, Kanal, Wasser, Naturschutz-rechtliche Ausgleichsflächen sowie sämtliche Anschlusskosten sind vom Erwerber zusätzlich zu bezahlen), den fiktiven Marktwert zur Berechnung der Vermögensobergrenze (als Durchschnittsberechnung) sowie den Bewerbungstichtag fest. Maßgeblich für die Zuteilungsentscheidung sind die tatsächlichen Verhältnisse zum Zeitpunkt dieses Stichtags.

Zur Prüfung der nachfolgenden Richtlinien ist jeweils auf die Person des Antragstellers abzustellen. Bewirbt sich ein Paar, sind die persönlichen Verhältnisse beider Antragsteller maßgebend. Beide Teile müssen dann einen Miteigentumsanteil erwerben (der geringere Anteil muss jedoch mindestens 10 % betragen).

I. Antragsberechtigung

Einen Antrag dürfen nur Personen stellen, die nachfolgende Voraussetzungen kumulativ erfüllen:

- Der Antragsteller muss volljährig und voll geschäftsfähig sein.
- Ehepaare und eingetragene Lebenspartner/innen sowie Partner/-innen einer auf Dauer angelegten Lebensgemeinschaft (Lebenspartnerschaftsgesetz LPartG) gelten als ein gemeinsamer Antragsteller. Dies gilt auch für unverheiratete Paare, die gemeinsam in dem zu bildenden Haushalt leben werden.

1. Unterschreiten der Einkommensobergrenze

Der Gesamtbetrag der Einkünfte eines Antragstellers darf einen Betrag von 64.000 € nicht übersteigen. Wird ein Antrag von einem Paar gemeinsam gestellt, ist die doppelte Einkommensgrenze von 128.000 € maßgebend. Bewirbt sich ein Antragsteller oder bewerben sich Paare mit einem oder mehreren im Haushalt lebenden Kindern, erhöht sich die Einkommensobergrenze für jedes Kind um 9.600,-- €.

Maßgebend ist der Durchschnitt der letzten drei Kalenderjahre vor Antragstellung.

Der Gesamtbetrag der Einkünfte lt. § 2 Abs. 3 EStG ist durch Einkommenssteuerbescheide nachzuweisen. Liegt noch kein bestandskräftiger Steuerbescheid vor, kann ersatzweise auf den letzten Einkommenssteuerbescheid (vor dem Dreijahreszeitraum) bzw. aktuelle Nachweise mittels Lohnsteuerbescheinigungen zurückgegriffen werden. Das Auswahlermessen, welche Unterlagen ersatzweise vorgelegt werden müssen, liegt bei der Stadt Friedberg. Bei Selbständigen bzw. Gewerbetreibenden muss das Einkommen in Form einer Bilanz mit Gewinn- und Verlustrechnung oder einer Einnahmeüberschussrechnung inkl. der entsprechenden Steuerbescheide der letzten drei Jahre nachgewiesen werden.

2. Unterschreiten der Vermögensobergrenze

Das Gesamtvermögen des Antragstellers (Alleinstehende sowie Paare) darf folgenden Wert nicht übersteigen:

- a) Bei Baugrundstücken
Den nicht subventionierten Grundstückswert (ausgehend vom Durchschnitt aller im Vergabeverfahren befindlichen Grundstücke).
- b) Bei Wohneigentum (Eigentumswohnungen)
30 % des nicht subventionierten Wohnungsmarktwertes (ausgehend vom Durchschnitt aller im Vergabeverfahren befindlichen Wohnungen)

Die aktuellen Werte dazu legt der Stadtrat zum Beginn des Vergabeverfahrens fest.

Bei der Ermittlung des Vermögens ist das gemeinsame Vermögen des oder der Antragsteller/s (Partner/-innen) maßgebend.

Zum Vermögen zählen insbesondere Immobilien (sofern Immobilienbesitz nicht zum Ausschluss führt) oder Miteigentumsanteile und sonstige persönliche Rechte daran (z.B. Nießbrauch), Wertpapiere, Aktien, Bankguthaben, Bausparvermögen, Kapitallebensversicherung (Rückkaufswert),

Bargeld, Kunstgegenstände, Schmuck, vergleichbare Wertgegenstände, Zweitwagen bei Alleinstehenden bzw. Drittwagen bei Paaren sowie jeweils weitere Kfz. Zur Finanzierung des Immobilieneigentums aufgenommene Darlehen werden bei der Vermögensberechnung abgezogen.

Der Antragsteller/die Antragsteller muss/müssen über die vorgenannten Vermögensverhältnisse wahrheitsgemäß Auskunft geben und deren Richtigkeit versichern.

3. Immobilieneigentum

Antragstellende dürfen im Stadtgebiet Friedberg **kein** Grundeigentum (Grundstück unbebaut oder bebaut sowie Erbbaurecht) besitzen, welche zu Wohnzwecken geeignet sind.

Zum **Vermögen** werden grundsätzlich **alle** Immobilien (Grundeigentum und Wohnungseigentum) gezählt, sofern diese nicht bereits gem. Satz 1 zum Ausschluss geführt haben.

Zu Immobilien gehören insbesondere:

- Eigentumswohnungen,
- zu Wohnzwecken geeignete Grundstücke sowie entsprechende Erbbaurechte
- jegliche Art von Grundeigentum.

Hinweis: Auch Immobilien im Stadtgebiet, die mit einem Nießbrauch zugunsten Dritter belastet sind, zählen zum Vermögen. Sie gelten jedoch nicht als selbst gehaltene Immobilie „im Stadtgebiet“ im Sinne der Ausschlussregelung nach Satz 1.

4. Nachweis der Finanzierbarkeit

Ein Nachweis über die Finanzierbarkeit des Grundstücks-/Wohnungserwerbs incl. des Bauvorhabens ist mittels Finanzierungsplans eines Kreditinstitutes oder Versicherungsunternehmens spätestens bis zur Beurkundung des Grundstücks-/Wohnungskaufvertrages vorzulegen.

II. Auswahlkriterien

Jeder Bewerber/-in bzw. Paar kann sich maximal für 3 Grundstücke bzw. Wohnungen bewerben. Die Zuteilung kann jedoch auch für eine nicht ausgewählte(s) Grundstück bzw. Wohnung erfolgen.

Die Reihenfolge der Bewerberinnen und Bewerber bei der Zuteilung der Grundstücke erfolgt über das nachstehende Punktesystem. Bewerberinnen und Bewerber mit einer höheren Punktezahl erhalten – im Rahmen der Verfügbarkeit – vor den Bewerberinnen und Bewerbern mit geringerer Punktezahl den Zuschlag. In die Auswahlentscheidung gelangen nur Bewerberinnen und Bewerber, welche die Zugangsvoraussetzungen nach Ziffer I erfüllt haben.

Die Entscheidung über die Annahme des Zuschlagsangebotes ist innerhalb von 4 Wochen nach Versand der Zuteilungsnachricht (= Datum des Bescheides) schriftlich gegenüber der Stadt Friedberg zu bekunden.

Punktesystem

1. Ansässigkeit / Hauptwohnsitz

Für jedes Jahr der Gemeindezugehörigkeit (lt. Einwohnermeldedaten, auch frühere Zeiträume innerhalb der letzten 15 Jahre vor dem Bewerbungsstichtag werden berücksichtigt) werden 6 Punkte gewährt. Dabei werden maximal insgesamt 30 Punkte für den Antragsteller und seinen Ehe- bzw. Lebensgemeinschaftspartner vergeben.

2. Familienstand (persönliche oder familiäre Situation)

- a) Kinder, die in häuslicher Gemeinschaft leben
 - für eine bestehende Schwangerschaft (Nachweis: ärztliches Attest) 25 Punkte
 - für jedes Kind bis zu 12 Jahren 25 Punkte
 - für jedes Kind im Alter von 13 bis 18 Jahren 20 Punkte

Dabei werden maximal 100 Punkte vergeben.

- b) Personen mit Behinderung (Nachweis Schwerbehindertenausweis) und / oder Personen, die im Haushalt des Antragsstellers leben und versorgt werden müssen (Pflegegeldbescheid)

Pflegebedürftige der Pflegestufe 1	5 Punkte
Pflegebedürftige der Pflegestufe 2	10 Punkte
Pflegebedürftige der Pflegestufe 3	15 Punkte
Pflegebedürftige der Pflegestufe 4	20 Punkte
Pflegebedürftige der Pflegestufe 5	25 Punkte

50 bis 75 % Behinderung	10 Punkte
75 bis 100 % Behinderung	20 Punkte

Die Punktevergabe erfolgt entweder für die Pflegebedürftigkeit oder für die Behinderung, eine kumulative Anrechnung von Punkten ist nicht möglich.

3. Einkommensverhältnisse:

Für die Berücksichtigung der Einkommensverhältnisse werden Punkte wie folgt vergeben:

Paare und Familien

bis 70.000 €	50 Punkte
bis 80.000 €	40 Punkte
bis 90.000 €	30 Punkte
bis 100.000 €	20 Punkte
bis 110.000 €	10 Punkte

Alleinstehende/r

bis 40.000 €	40 Punkte
bis 45.000 €	30 Punkte
bis 50.000 €	20 Punkte
bis 55.000 €	10 Punkte

4. Beschäftigungs- und Ausbildungsverhältnis:

Für jedes **aktuelle** Jahr der Ausbildung oder Beschäftigung des Antragstellers und/oder seines/r Partners/in im Stadtgebiet Friedberg werden 4 Punkte vergeben. Frühere Zeiten werden nicht angerechnet.

Dabei können insgesamt maximal 20 Punkte erzielt werden.

5. Ehrenamt:

Aktuelle, ehrenamtliche, aktive Tätigkeiten bei einer sog. Blaulichtorganisation (z. B. Feuerwehr oder Rettungsdienst) bzw. aktuelle, ehrenamtliche, aktive Tätigkeit als ausgebildeter und anerkannter Übungsleiter (mit Zertifikat):

- für den Antragsteller je volles Jahr 2 Punkte
- seinen Ehe- bzw. Lebensgemeinschaftspartner je volles Jahr 2 Punkte

Inhaber von Ehrenamtskarten erhalten zusätzlich 5 Punkte.

Dabei werden insgesamt maximal 20 Punkte vergeben.

6. Gesamtpunktzahl:

Soweit Bewerber gleiche Punktzahlen erreichen, erhält derjenige Bewerber/in in der Reihenfolge den Vorzug, der/die

- 6.1. größere Zahl an haushaltsangerhörigen minderjährigen Kindern vorweist
- 6.2. das niedrigere zu versteuernde Haushaltseinkommen vorweist,
- 6.3. bei dann immer noch vorliegender Punktegleichheit im Losverfahren zum Zuge kommt.

III. Sicherungen der Bindungen durch vertragliche Regelungen

Der Inhalt des Kaufvertrages richtet sich nach dem städtischen Mustervertrag. Die Stadt behält sich vor, den Vertrag an eine neue Sachlage, neue Erkenntnisse oder eine veränderte Rechtsprechung anzupassen. Maßgeblich ist der im jeweiligen Einzelfall abgeschlossene notarielle Kaufvertrag.

Im Einzelnen werden folgende Regelungen vertraglich vereinbart:

1. Bei der Vergabe von Baugrundstücken wird eine Baupflicht vereinbart. Bezüglich des Rahmens für die Bauausführung werden in der Regel 2 Jahre (Baubeginn) bzw. 4 Jahre (Baufertigstellung), jeweils ab Beurkundung, vereinbart. Eine hiervon abweichende Frist kann der Stadtrat in seinem Grundsatzbeschluss für das jeweilige Baugebiet festlegen. Bei einem Verstoß kann die Stadt eine Rückübertragung geltend machen.
2. Der/die Antragsteller/-innen bzw. seine Rechtsnachfolger verpflichten sich das bebaute Grundstück / die Wohnung mindestens 10 Jahre selbst zu bewohnen (ab Baufertigstellung des Wohnhauses / Bezugsfertigkeit der Wohnung nach § 3 MaBV).

3. Bei einem vorzeitigen Verkauf eines **Baugrundstückes** ist für die Restlaufzeit der Bindung (gerechnet in vollen Monaten) eine Aufzahlung zu leisten, welche die Differenz zwischen dem vergünstigten Kaufpreis lt. Vertragsurkunde und der Bodenwertsteigerung des zum Zeitpunkt des Weiterverkaufs geltenden Bodenrichtwertes berücksichtigt. Eine Verkürzung der 10-jährigen Aufzahlungsdauer erfolgt nicht, soweit unrichtige Angaben vor Vertragsschluss gegenüber der Stadt Friedberg gemacht wurden.

Unverbindliches Berechnungsbeispiel bei Verkauf nach 7 Jahren:

	Grundstück	Wert	Kaufpreis/Betrag
Vergünstigter Kaufpreis des Antragstellers lt. Kaufurkunde	350 m ²	500 €/m ²	175.000 €
Wiederverkaufswert nach 7 Jahren (künftiger aktueller Bodenrichtwert)	350 m ²	900 €/m ²	315.000 €
Differenzbetrag			140.000 €
Anteil am Differenzbetrag pro Jahr (1/10 Jahre Laufzeit)			14.000 €
Rückerstattungsbetrag für die Restlaufzeit von 3 Jahren		3 Jahre x 14.000,- €	42.000 €

Bei einem vorzeitigen Verkauf einer **Wohnung** gelten die vorstehenden Regelungen analog, jedoch wird anstelle des amtlichen Bodenrichtwertes ein vom Stadtrat zu beschließender aktueller Marktwert festgelegt. Der Stadtrat legt den aktuellen Marktwert mit Beschluss der Vergabebedingungen (siehe Präambel) fest.

4. Eine Weiterveräußerung des bebauten Grundstückes vor Ablauf von 10 Jahren nach Baufertigstellung (z.B. Wegzug, Vergrößerung der Familie, Scheidung etc.) hat mit Zustimmung der Stadt zu erfolgen, um zu gewährleisten, dass die Kriterien des Baulandmodells bei der Weiterveräußerung eingehalten werden.
5. Die Verpflichtung, eine Kaufpreisaufzahlung unter den vorstehend aufgeführten Voraussetzungen zu leisten, wird nicht begründet, wenn das Grundstück bzw. die Wohnung ganz oder teilweise
- von beliebigen Personen durch Erbfolge oder
 - von Ehegatten durch Rechtsgeschäft unter Lebenden oder
 - nach Ablauf von 5 Jahren ab Bauvollendung durch Rechtsgeschäft unter Lebenden von gesetzlichen Erben 1. Ordnung nach § 1924 BGB erworben wird.
- Die aufgeführten Verpflichtungen (Aufzahlung, Eigennutzung, Baufristen) sollen gleichlautend auch für Rechtsnachfolger gelten, wenn bei diesen eine der Voraussetzungen eintritt.
6. Der Erwerber sichert der Stadt Friedberg zu, das Grundstück bzw. Wohnhaus / die Wohnung innerhalb der Frist für die 10-jährige Eigennutzung nicht zu vermieten bzw. zu verpachten (Erbbaurecht) oder an Dritte zur Nutzung zu überlassen. Eine Vermietung an den Ehegatten zu einer baurechtlich zulässigen Nutzung wird durch die Stadt gestattet.

Sofern der Erwerber oder sein Partner aufgrund beruflicher Gründe (schriftlicher Nachweis durch Arbeitgeber) auf Dauer oder zeitlich befristet das Wohnhaus / die Wohnung nicht selbst nutzen kann/können, kann in analoger Anwendung der Berechnungsgrundlagen nach IV Ziffer 3. für den Zeitraum der Vermietung des Wohnhauses / der Wohnung eine 50 % - Ausgleichszahlung berechnet werden (unverbindliches Rechenbeispiel für eine 2-jährige befristete Vermietung würde somit beim Beispiel lt. III. Ziffer 3 eine Ausgleichszahlung von $28.000 : 2 = 14.000,-$ € fällig).

7. Zur Sicherung der städtischen Ansprüche aus den Bindungspflichten der Ziffern 1 bis 6 wird im Grundbuch zugunsten der Stadt Friedberg eine Grundschuld in Höhe des halben Grundstücks-/Wohnungskaufpreises eingetragen. Zur Unterlassung der Vermietung kann zusätzlich eine Dienstbarkeit im Grundbuch eingetragen werden (Bestellungszustimmung wird vertraglich vereinbart).
8. Die Stadt lässt sich beim Verkauf eines Grundstückes ein Wiederkaufsrecht für das unbebaute Grundstück einräumen. Sie kann die Übertragung des Grundstückes gegen Erstattung des Kaufpreises (ohne Wertsteigerungersatz, Erwerbsnebenkosten wie z.B. Notarkosten, Gerichtskosten, Grunderwerbsteuer) abzüglich des Wertes der auf dem bebauten Grundstück ruhenden Belastungen auf sich oder auf einen von ihr zu benennenden Dritten verlangen (Wiederkaufsrecht gemäß § 456 BGB), ohne dass dem Käufer ein Anspruch auf Verzinsung des Kaufpreises, auf Verwendungsersatz oder ein sonstiger Schadensausgleich zusteht.

Voraussetzung für die Ausübung ist die Nicht-Einhaltung der Baubeginnsfrist oder die Veräußerung des unbebauten Grundstückes durch den/die Erwerber. Alle mit der Übertragung zusammenhängenden Nebenkosten einschließlich einer bei der Übertragung eventuell anfallenden Grunderwerbssteuer sind vom Käufer zu tragen. Dieses Recht wird durch Eintragung einer Rückauflassungsvormerkung im Grundbuch gesichert.

9. Zur weiteren Sicherung ist beim Verkauf eines Grundstückes ein dingliches Vorkaufsrecht für die Stadt Friedberg auf die Dauer von 30 Jahren ab dem Tag der amtlichen Beurkundung einzutragen.
10. Die Stadt verpflichtet sich zum Rangrücktritt bzgl. der eingetragenen Rechte (Grundschuld, Rückauflassungsvormerkung, Vorkaufsrecht) hinter Grundpfandrechte, die der Finanzierung des Bauvorhabens dienen (Finanzierungsnachweis siehe I. Ziffer 4.!).

IV. Sonstiges

1. Rechtsanspruch:

Der / die Antragsteller erkennen die Kriterien für die Vergabe der Grundstücke bzw. Wohnungen, die der Stadtrat der Stadt Friedberg erlassen hat, ausdrücklich mit ihrer Unterschrift auf dem Bewerbungsbogen an. Rechtsansprüche gegenüber der Stadt Friedberg, z.B. auf den Erwerb eines Grundstücks / einer Wohnung, sind ausgeschlossen.

2. Verfahren:

Das Finanzreferat wird mit der Vergabe der Grundstücke bzw. Wohnungen nach den Kriterien dieser Richtlinie beauftragt. Die Ausschreibung erfolgt über den Internetauftritt der Stadt Friedberg. Das weitere Auswahlverfahren richtet sich nach den Ziffern I und II.

Eine Vormerkliste für Grundstücks-/Wohnungsbewerber wird nicht geführt.

3. Sonstiges:

Soweit in den Richtlinien der Begriff „Wohnung(en)“ verwendet wird, gilt dies entsprechend auch für Stellplätze jeglicher Art, welche mit der Wohnung erworben werden.

Zur besseren Lesbarkeit wird im vorliegenden Vertrag das generische Maskulinum verwendet und somit auf eine geschlechtsspezifische Differenzierung, wie z. B. Antragsteller*in, verzichtet. Sämtliche personenbezogenen Bezeichnungen gelten gleichermaßen für alle Geschlechter.

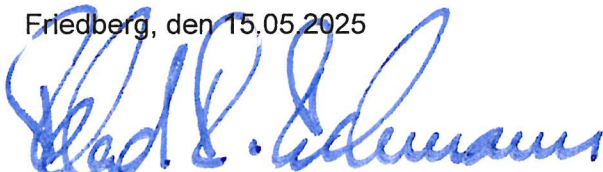
4. Angabe der Daten:

Der/die Antragsteller erklären durch Unterschrift auf dem Bewerbungsbogen, dass die Angabe sämtlicher Daten nach bestem Wissen und Gewissen vollständig und wahrheitsgemäß gemacht werden. Falsche oder unvollständige Angaben, die mitentscheidend für die Vergabe waren, führen zum Ausschluss vom Vergabeverfahren oder nach der Vergabeentscheidung zur Aufhebung des objektiv rechtswidrigen Verwaltungsaktes. Der Stadt Friedberg stehen bei Bekanntwerden der Tatsachen innerhalb der Bindungsfrist von 10 Jahren sämtliche Ansprüche bzgl. Wiederkaufsrecht und Aufzahlungsforderung (siehe Abschnitt III) gegenüber dem Erwerber zu.

5. Inkrafttreten:

Diese Richtlinien wurden vom Stadtrat in seiner Sitzung am 15.05.2025. beschlossen. Sie sind ab diesem Zeitpunkt anzuwenden. Die bisherigen Richtlinien treten gleichzeitig außer Kraft.

Friedberg, den 15.05.2025



Roland Eichmann
Erster Bürgermeister